



BUPATI KUDUS

PERATURAN BUPATI KUDUS NOMOR : 10 Tahun 2010

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)

BUPATI KUDUS,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka kelancaran pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus, perlu mengatur pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Kudus (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Nomor 106);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 14 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Kudus (Lembaran Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2008 Nomor 14);
11. Peraturan Bupati Kudus Nomor 3 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis pada Dinas Daerah Kabupaten Kudus (Berita Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2009 Nomor 3), sebagaimana diubah dalam Peraturan Bupati Kudus Nomor ... Tahun tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis pada Dinas Daerah Kabupaten Kudus (Berita Daerah Kabupaten Kudus Tahun Nomor),

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA).

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Bupati adalah Bupati Kudus.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang adalah Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus.
4. Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus.
5. Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut UPT Rusunawa adalah Unit Pengelola yang melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
6. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
7. Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Sarusunawa adalah unit hunian dan usaha pada Rumah Susun Sederhana Sewa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
8. Penghuni adalah orang yang bertempat tinggal dalam Rumah Susun Sederhana Sewa.

BAB II

TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Tujuan

Pasal 2

Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah agar pengelolaan rusunawa dapat berdaya guna dan berhasil guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi penghuninya.

Bagian Kedua Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengelolaan rusunawa meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas sarana dan prasarana umum;

- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan UPT; dan
- e. pendampingan, monitoring dan evaluasi; serta pengawasan dan pengendalian pengelolaan Rusunawa.

BAB III

KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu Kelompok Sasaran Penghuni

Pasal 4

- (1) Kelompok sasaran penghuni Rusunawa adalah Warga Negara Indonesia yang dikategorikan sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang terdiri dari :
 - a. Pegawai Negeri Sipil;
 - b. TNI/Polri;
 - c. pekerja; dan
 - d. masyarakat umum.
- (2) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah masyarakat dengan penghasilan paling rendah setara dengan Upah Minimum Kabupaten dan paling tinggi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).
- (3) Kelompok sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia yang:
 - a. merupakan penduduk Kabupaten Kudus yang dibuktikan dengan menunjukkan asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) ;
 - b. sudah berkeluarga/menikah yang dibuktikan dengan menunjukkan asli surat nikah dan Kartu Keluarga (KK);
 - c. belum memiliki rumah tinggal tetap;
 - d. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh Kepala Dinas;
 - e. memiliki pekerjaan tetap dan/atau berpenghasilan tetap;
 - f. mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Dinas melalui Kepala UPT Rusunawa untuk menjadi calon penghuni Rusunawa.

Bagian Kedua
Proses Penghunian

Paragraf 1
Pendaftaran Calon Penghuni

Pasal 5

- (1) Calon penghuni Rusunawa yang akan mengajukan penghunian Rusunawa mengajukan permohonan tertulis dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melengkapi persyaratan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, dan pekerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c adalah sebagai berikut :
 - a. Surat Pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap dan mampu membayar harga sewa Rusunawa dengan diketahui Kepala Desa/ Lurah yang bermaterai cukup;
 - b. Surat Pernyataan memiliki pekerjaan tetap dan/atau berpenghasilan tetap dengan diketahui pemilik/pimpinan tempat bekerja yang bermaterai cukup;
 - c. Data Pemohon dan Kependudukan (DPK);
 - d. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - e. Fotocopy Surat Nikah yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - f. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - g. Fotocopy struk gaji yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; dan
 - h. Pas foto terbaru ukuran 4x6 sebanyak 2 lembar.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi masyarakat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d adalah :
 - a. Surat Pernyataan belum memiliki rumah tinggal tetap, mampu membayar harga sewa Rusunawa, dan memiliki pekerjaan tetap dan/atau berpenghasilan tetap dengan diketahui Kepala Desa/ Lurah yang bermaterai cukup;
 - b. Data Pemohon dan Kependudukan (DPK);
 - c. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - d. Fotocopy Surat Nikah yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - e. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; dan
 - f. Pas foto terbaru ukuran 4x6 sebanyak 2 lembar.

- (4) Bentuk contoh formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), contoh surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b serta contoh surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a serta contoh data pemohon dan kependudukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan ayat (3) huruf b sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, Lampiran II, Lampiran III, Lampiran IV, dan Lampiran V Peraturan Bupati ini.

Paragraf 2 Penetapan Calon Penghuni

Pasal 6

- (1) Setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), selanjutnya dilakukan penetapan calon penghuni oleh UPT Rusunawa dengan tata cara sebagai berikut:
- a. menyeleksi pemohon yang telah mendaftar sebagai calon penghuni;
 - b. menetapkan pemohon yang lolos seleksi dan ditunjuk sebagai calon penghuni;
 - c. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
 - d. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
 - e. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;
 - f. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan Rukun Tetangga/ Rukun Warga/ Ketua Kelompok/ Ketua Blok setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni rusunawa; dan
 - g. memberikan surat pemberitahuan kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.
- (2) Calon Penghuni yang memenuhi persyaratan dan telah lolos seleksi ditetapkan menjadi Penghuni dengan Keputusan Kepala Dinas.
- (3) Bentuk perjanjian sewa menyewa sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI Peraturan Bupati ini.

Pasal 7

- (1) Calon penghuni yang telah ditetapkan menjadi penghuni wajib menandatangani perjanjian sewa menyewa serta membayar uang sewa untuk bulan pertama dan uang jaminan.
- (2) Pembayaran uang sewa dan uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Ketiga Jangka waktu Penghunian

Pasal 8

- (1) Jangka waktu penghunian Rusunawa adalah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 1 (satu) periode.
- (2) Penghuni Rusunawa yang sebelum jangka sebagaimana dimaksud pada ayat (1). kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni Rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh UPT Rusunawa.
- (3) Penghuni yang kemampuan ekonominya meningkat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah penghuni yang penghasilannya telah melebihi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2).

Bagian Keempat Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 9

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 paling sedikit memuat :

- a. identitas para pihak;
- b. waktu terjadinya kesepakatan;
- c. memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh para pihak;
- d. besaran uang sewa dan uang jaminan;
- e. hak, kewajiban dan larangan para pihak;
- f. jangka waktu dan berakhirnya perjanjian;
- g. keadaan diluar kemampuan (force majeure);
- h. penyelesaian perselisihan; dan
- i. sanksi atas pelanggaran.

Bagian Kelima Hak, Kewajiban dan Larangan Penghuni

Paragraf 1 Hak Penghuni

Pasal 10

(1) Penghuni diberi hak, antara lain :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau limbah rumah tangga;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPT Rusunawa;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. mendapatkan sarana sosial;
- f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
- g. menjadi anggota Rukun Tetangga (RT)/Rukun Warga (RW) yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- h. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- i. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari UPT Rusunawa dan/atau Satuan Kerja Perangkat Daerah atau instansi lain yang berkaitan;
- j. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- k. memanfaatkan prasarana dan sarana umum sesuai dengan fungsi.

(2) Bagi penghuni yang cacat fisik dan lanjut usia berhak mendapatkan perlakuan khusus.

(3) Perlakuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi penempatan ruang hunian dan mobilitas.

Paragraf 2
Kewajiban Penghuni

Pasal 11

Penghuni berkewajiban untuk mentaati ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. mematuhi peraturan dan tata tertib yang ditetapkan UPT Rusunawa, serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. memelihara, merawat, dan menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan;
- c. mengganti peralatan listrik dan peralatan air yang ada dalam satuan hunian seperti balon lampu dan kran air;

- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih dan listrik;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa serta denda keterlambatan pembayaran uang sewa;
- g. melaporkan pada UPT Rusunawa bila melihat adanya kerusakan pada prasarana dan sarana umum di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian/kesengajaan penghuni;
- i. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh UPT Rusunawa secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Paragraf 3 Larangan Penghuni

Pasal 12

Penghuni dilarang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. merusak benda dan fasilitas bersama;
- f. mengubah prasarana dan sarana umum Rusunawa yang sudah ada;
- g. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- h. berjudi, menyimpan/menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiat, kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- j. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori dan dapat menimbulkan kebakaran;
- k. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- l. menyimpan/menjual segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;

- m. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa; dan
- n. meletakkan barang-barang di tempat-tempat yang berpotensi menimbulkan bahaya terhadap keselamatan dan kenyamanan penghuni.

BAB IV

BESARAN UANG SEWA DAN UANG JAMINAN

Pasal 13

- (1) Besaran tarif sewa setiap unit hunian Rusunawa setiap bulan ditentukan sebagai berikut :
 - a. Lantai I (satu) sebesar 25 % (dua puluh lima persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
 - b. Lantai II (dua) sebesar 22 % (dua puluh dua persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
 - c. Lantai III (tiga) sebesar 19% (sembilan belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
 - d. Lantai IV (empat) sebesar 17% (tujuh belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
 - e. Lantai V (lima) sebesar 15% (lima belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- (2) Besaran tarif sewa unit kios ditentukan sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- (3) Besaran tarif penggunaan fasilitas umum pada Rusunawa untuk kegiatan komersial dan sosial ditetapkan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dengan perjanjian kerja sama dengan memperhatikan nilai/harga disekitar Rusunawa.

Pasal 14

- (1) Besaran uang jaminan yang dibayarkan oleh Penghuni adalah sebesar 3 x tarif sewa yang dibayar.
- (2) Uang jaminan dikembalikan kepada penghuni apabila penghuni Rusunawa telah habis masa sewanya atau yang kemampuan ekonominya telah meningkat dan berdasarkan evaluasi dari UPT Rusunawa harus melepaskan haknya sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2).
- (3) Penghuni dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan perjanjian sewa belum menghuni, maka kepada yang bersangkutan dibatalkan hak penghuniannya dan uang jaminan dikembalikan kepada yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal terjadi pemutusan perjanjian sewa karena adanya pelanggaran atau penghuni tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka uang jaminan tidak dikembalikan kepada penghuni.

Pasal 15

Besaran tarif sewa dan uang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14 dicantumkan dalam perjanjian sewa.

BAB V

TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 16

- (1) Pembayaran sewa Rusunawa dilaksanakan setiap bulan secara tunai / lunas.
- (2) Pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan mulai awal bulan terhitung sejak yang bersangkutan menempati Rusunawa.
- (3) Pembayaran uang sewa dilaksanakan mulai tanggal 1 sampai dengan tanggal 10 bulan yang bersangkutan dan dibayarkan pada UPT Rusunawa.
- (4) Uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembiayaan operasional, perawatan, dan pemeliharaan Rusunawa; dan sisanya digunakan untuk :
 - a. pengembangan Rusunawa, sebesar 50% (lima puluh persen); dan
 - b. disetor ke Kas Daerah, sebesar 50% (lima puluh persen).

Pasal 17

- (1) Pembayaran uang jaminan dilaksanakan secara tunai / lunas pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa.
- (2) Uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan di rekening Kepala UPT Rusunawa pada Bank yang ditunjuk.
- (3) Pembukaan rekening sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan setelah ada persetujuan dari Kepala Dinas.

Pasal 18

Pengelolaan uang sewa, uang jaminan, dan pendapatan dari penggunaan fasilitas umum dilaporkan kepada Kepala Dinas setiap bulan paling lambat tanggal 15 bulan berkenaan.

BAB VI

KELEMBAGAAN

Pasal 19

- (1) Guna pengelolaan rusunawa dibentuk UPT Rusunawa pada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus.
- (2) Dalam hal pejabat pada UPT Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum diisi, maka pengelolaan rusunawa dilaksanakan oleh Tim Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas.

BAB VII

HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN UPT RUSUNAWA

Bagian Kesatu Hak UPT Rusunawa

Pasal 20

UPT Rusunawa berhak:

- a. melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
- b. memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni melanggar ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12;
- c. menarik uang sewa dan iuran lain yang telah ditetapkan, seperti air bersih, sampah, dan listrik, sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan dari pemanfaatan fasilitas umum bangunan rusunawa dan lingkungannya;
- d. memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan;
- e. mengadakan perjanjian kerja sama dengan mitra kerja dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa setelah memperoleh persetujuan dari Kepala Dinas, seperti penyediaan listrik dan/atau air bersih ;
- f. melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni; dan
- g. melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan rusunawa.

Bagian Kedua Kewajiban UPT Rusunawa

Pasal 21

UPT Rusunawa berkewajiban untuk:

- a. mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
- b. melakukan pemeriksaan bersama Satuan Kerja Perangkat Daerah dan/atau instansi terkait yang membidangi bangunan agar bangunan Rusunawa layak huni;
- c. menyediakan sarana hunian Rusunawa termasuk menyediakan sarana sosial;

- d. melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa serta inspeksi regular dan insidental;
- e. mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
- f. menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
- g. mengadakan sosialisasi berkala termasuk pelatihan dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya bencana kepada penghuni;
- h. menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan hunian yang ditempati penghuni;
- i. mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi putus perjanjian sewa menyewa antara UPT Rusunawa dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
- j. menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
- k. secara rutin maksimal 6 bulan sekali memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya;
- l. menyediakan prasarana dasar listrik dan air bersih sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa sarusunawa;
- m. menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni sewa, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
- n. secara rutin 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan sekali memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
- o. menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas; dan
- p. membuat laporan bulanan dan tahunan pelaksanaan pengelolaan rusunawa yang meliputi laporan operasional dan laporan keuangan kepada penerima kelola aset sementara.

Bagian Ketiga Larangan UPT Rusunawa

Pasal 22

UPT Rusunawa dilarang:

- a. membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak, kecuali apabila penghuni melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa dan Peraturan Bupati ini;
- b. memutus secara sepihak pemanfaatan layanan suplai listrik, air bersih dan utilitas lain yang digunakan oleh penghuni sesuai perjanjian sewa, kecuali penghuni tidak membayar rekening listrik dan/atau rekening air bersih;
- c. mencegah informasi, pendampingan dan penyuluhan yang merupakan hak penghuni;

- d. memungut biaya-biaya lain secara sepihak selain yang tercantum dalam perjanjian sewa;
- e. membangun/menambah/mengurangi struktur bangunan dan fungsi ruang tanpa seizin pengguna barang milik daerah atau penerima aset kelola sementara bangunan Rusunawa;
- f. mengganggu kenyamanan penghuni Rusunawa serta pengguna bukan hunian; dan
- g. memasukkan orang/barang di dalam atau diluar hunian dan lingkungan Rusunawa yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB VIII

SANKSI

Bagian Kesatu U m u m

Pasal 23

Dalam hal penghuni dan/atau pengguna bukan penghuni melanggar ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 UPT Rusunawa dapat melakukan penerapan sanksi kepada penghuni dan/atau pengguna bukan penghuni berupa:

- a. denda;
- b. pembongkaran; atau
- c. pemutusan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Kedua Sanksi Denda

Pasal 24

Terhadap keterlambatan pembayaran uang sewa Rusunawa dikenakan sanksi berupa denda sebesar 10 % (sepuluh persen) dari tarif sewa setiap bulan.

Bagian Kedua Pembongkaran

Pasal 25

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b berupa pengembalian fisik atau fungsi yang dilakukan terhadap perubahan fisik bangunan atau fungsi pemanfaatan ruang oleh penghuni.
- (2) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada penghuni.

Bagian Ketiga Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 26

- (1) Dalam hal penghuni rusunawa tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka UPT Rusunawa dapat memutus perjanjian sewa menyewa dan meminta penghuni untuk keluar dari Rusunawa.
- (2) Pemutusan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah UPT Rusunawa memberikan 3 (tiga) kali peringatan dan tidak dilaksanakan.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 27

- (1) Kepala Dinas melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pelaksanaan pembinaan terhadap pengelolaan rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada UPT Rusunawa.
- (3) Pelaksanaan pengawasan terhadap pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada UPT Rusunawa dan penghuni Rusunawa melalui monitoring, evaluasi, dan tindakan lain dalam pengelolaan rusunawa serta pengendalian tarif sewa.
- (4) Dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan, Kepala Dinas dapat membentuk Tim Pembinaan dan Pengawasan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

BAB IV

PEMBIAYAAN

Pasal 28

Segala biaya yang timbul sebagai akibat dari pengelolaan Rusunawa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kudus serta sumber dana lain yang sah.

BAB VII

PENUTUP

Pasal 27

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaan diatur lebih lanjut oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus.

Pasal 28

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kudus.

Ditetapkan di Kudus
pada tanggal

BUPATI KUDUS,

M U S T H O F A

Diundangkan di Kudus
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUDUS,

BADRI HUTOMO

BERITA DAERAH KABUPATEN KUDUS TAHUN NOMOR